

Zmluva o nájme mestského bytu

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľom : Mesto Želiezovce, zastúpené Ing. arch. Pavlom Bakonyim, primátorom mesta
IČO 00307696

pošta na doručovanie: SNP č. 2, 937 01 Želiezovce

a

nájomcom : **Ludoví Kuczy**, nar.
obaja bytom ž

manželka Helena Kuczyová, nar. .

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania byt č.5 na II. poschodí bytového domu súp. č. 1589, orient. č. 5 na ulici Rákócziho v Želiezovciach.
(ďalej len : byt).
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (predsieň, komora).

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenájima byt nájomcovi na dobu určitú. Nájomný pomer vzniká dňom **01.11.2012** a končí **31.10.2013**.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájiateľovi nájomné za byt.
2. Nájomné v sume **132,77 €** mesačne je určené podľa Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších predpisov a Zmluvy č. 666-520-2002 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov.
3. Nájomné sa platí mesačne dopredu a to v termíne do 20. dňa kalendárneho mesiaca na účet prenájiateľa vedený v **SLSP pob. Želiezovce číslo: 0222000356/0900**
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájiateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajíateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred termínom splatnosti.
5. Výšku nájomného prenájiateľ zmení od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájiateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote, je povinný zaplatiť prenájiateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú oprávnené užívať byt a spoločné priestory domu spôsobom určeným touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený vydať byt do podnájmu. V prípade podnájmu má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
3. Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádzajú jeho práva a povinnosti na ostatných spoločných nájomcov (manžel, manželka a pod.).
4. Ustanovenie platí aj v prípade, ak nájomca opustí spoločnú domácnosť trvale.
5. Zmeny a stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa, na svoje náklady a po ohlásení stavebných úprav stavebnému úradu podľa § 57 ods.2 zák.č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. V prípade potreby je nájomca povinný dať byt do pôvodného stavu.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a zmeny v byte len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi potrebu opráv. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, tým spôsobenú a nemá nárok, ktorý by mu prislúchal za nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať byt. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca (§ 687 ods.2 Občianskeho zákonníka). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu úhradu.
9. Ak nájomca vynaloží náklady na opravu, ktorú je povinný znášať prenajímateľ, má nárok na úhradu týchto nákladov za podmienok, že táto oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie bytu na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby na prenajatom byte a vedľajších priestoroch nevznikla škoda a tiež dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa nedohodne inak.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov vymenovaných v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
4. Ak nájomca užíva byt aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie bytu súdnou cestou do 30. dní, obnovuje sa nájomná zmluva za rovnakých podmienok.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom ako ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie . Ak došlo k poškodeniu, alebo nadmernému opotrebovaniu, nájomca zodpovedá za škody. Domáhať sa náhrady je možné do 12 mesiacov od odovzdania bytu.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy , ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovej stránke mesta Želiezovce www.zeliezovce.sk.
3. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmeny v uvedenej nájomnej zmluve je možné vykonávať iba písomne a to formou dodatkov.
5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach. Po podpísaní 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Želiezovciach, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca